

År 2018, onsdag den 24. januar kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mønten, på Biblioteket, Salen, Rentemestervej 76, 2400 København NV

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 28,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
5. Forslag:
- a) Ændring af husorden

Der blev sidste år på generalforsamlingen ytret ønske at få bedre mulighed for parkering af Christianiacykler/ladcykler på ejendommens fællesarealer. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og fremsætter dermed følgende forslag til denne type cykelparkering.

Hvor det er muligt skal der afmærkes båse til parkering af ladcykler, dette vil være umiddelbart i forlængelse af kældernedgangene i de lukkede gårde. Man vil dermed have mulighed for at låse sin ladcykel fast til gitteret. Det skønnes at der ikke er flere ladcykler på ejendommen end antallet af opgange pr. lukket gård og alle ladcyklejere vil derfor sandsynligvis kunne få deres eget lille område.

Der er ikke mulighed for overdækning af disse områder, så man vil som ladcyklejer selv skulle sørge for overdækning med fx presenning/regnslag.

Udgifterne til at gennemføre forslaget vil blive finansieret ved brug af midler fra det budgetterede beløb til løbende vedligeholdelse. Se iøvrigt bilag A.

Som følge af ovenstående er det nødvendigt, at foreningens husorden ændres. Bestyrelsen foreslår følgende ændring af foreningens husorden:

Cykler, knallerter og barnevogne mv.

Cykler, barnevogne, klapvogne mv. må ikke stilles på ejendommens fællesarealer (cykelkælderen undtaget), herunder trapperepos'er, opgange og kældergange. Cykler, barnevogne, klapvogne mv. må kun stilles i cykelkælderen eller i det til lejligheden hørende kælderrum.

Undtaget fra ovenstående er ladcykler, som må stilles i de lukkede gårde i de dertil afmærkede områder.

Knallerter og andre motorkøretøjer må ikke stilles i cykelkælderen, men henvises til offentlig vej.

Indbo eller andre private genstande må ikke stilles i cykelkælderen. Sker dette alligevel, vil de blive fjernet uden varsel og blive smidt ud.

- b) Bestyrelsen foreslår, at det beløb, som i dag betales og hensættes til fremtidig vedligeholdelse - 30 kr. pr. kvm. pr. år - bortfalder pr. 30. september 2018.

Samtidig foreslår bestyrelsen, at boligafgiften stiger med 30 kr. pr. kvm. pr. år med virkning fra 1.10.2018. Denne stigning gælder for samtlige andele, herunder også for udvidelserne på 3. sal.

Ændringen foreslås fordi det vurderes, at der ikke længere er behov for disse hensættelser til fremtidig vedligeholdelse - men der er stadig behov for beløbet i forhold til foreningens samlede drift.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at de lejligheder der ligger på 3. sal, som har købt udvidelsen p.t. ikke betaler hensættelsesbeløbet for de kvm. som udgør udvidelsen.

- c) Hvis forslag b ikke vedtages foreslår bestyrelsen, at de lejligheder, der ligger på 3. sal opkræves 30 kr. pr. kvm. pr. år af de kvm. der udgør udvidelsen, således at hensættelsesbeløbet beregnes af lejlighedens samlede areal.
6. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens lån, hvis en omlægning giver en økonomisk fordel for foreningen. Der kan kun ske omlægning til lån af samme type som de eksisterende lån. Løbetiden må maksimalt forlænges med 3 år. Ved ønske om yderligere forlængelse skal lånetilbud forelægges en ekstraordinær generalforsamling. Bemyndigelse er gældende til næste ordinære generalforsamling.
7. Valg til bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmer der er på valg i 2018

Per Blicher genopstiller

på valg i 2018

Mikkel Jürs genopstiller

på valg i 2018

Derudover kan der vælges:

et bestyrelsesmedlem for 2 år og to suppleanter for 1 år, idet vedtægten foreskriver, at der kan være op til 7 bestyrelsesmedlemmer.

De nuværende suppleanter

Winni Lemvig genopstiller.

Pernille Thornberg opstiller som bestyrelsesmedlem.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

-0-

Formanden bød velkommen til de fremmødte, herunder til statsautoriseret revisor Jørn Much fra Revisionsfirmaet Redmark, advokat Caspar Schultz og administrator Jette Mølholm fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Caspar Schultz blev valgt som dirigent og Jette Mølholm som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der var repræsenteret 143 af foreningens 408 andelshavere, heraf 41 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste ligeledes, at der efter at dagsordenen var blevet udsendt, var indkommet 1 forslag, som vil blive behandlet under punkt 5.

Alle forslag kunne vedtages med simpelt flertal.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden Loke Dupont indledte med at takke de aktive andelshavere, som igen i år havde bagt kage til generalforsamlingen.

Bestyrelsens beretning var forud for generalforsamlingen udsendt til alle, og den blev derfor ikke gennemgået, dog oplyste Loke Dupont supplerende:

- At gårdgruppen har en facebookgruppe, hvor bestyrelsen fra tid til anden lægger informationer ud. Bestyrelsen har valgt at gøre dette, for at nå ud til så mange medlemmer

som muligt med informationerne. Det betyder ikke, at bestyrelsen kan kontaktes på facebook. Ønsker medlemmerne kontakt til bestyrelsen, skal medlemmerne fortsat kontakte bestyrelsen via foreningens hjemmeside eller ved at lægge et brev i brevsprækken på ejendomskontoret,

- At altansagen kører planmæssigt, det har dog ikke været muligt, at få projektet klar, så der kunne fremsættes forslag på denne generalforsamling. Priserne ser ud til at holde i forhold til der, der tidligere er meldt ud. Når materialet er klar, vil bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- At der nedlægges p-pladser på Møntmestervej, idet Københavns Kommune ikke længere vil betragte indkørslerne til Tomsgårdshuse som indkørsler. Fremadrettet vil Kommunen betragte indkørslerne som vejkryds, hvilket betyder, at der ikke må parkeres på de første 10 meter fra indkørslen. Bestyrelsen er i dialog med A/B Tomsgårdshuse, Lejerbo samt Kommunen og vil rådføre sig med en trafikrådgiver for at finde den mest optimale løsning for alle.

Der var nogle enkelte bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch gennemgik årsrapporten for 2016/2017 i hovedtal og oplyste, at egenkapitalen før reserver pr. 30. september 2017 udgjorde 189.343.000 kr.

Der var et par afklarende spørgsmål til regnskabet, som blev behørigt besvaret.

Jørn Much gennemgik andelskroneberegningen. Med en opgørelse af andelskronen efter § 5.2c (ejendomsværdien) i lov om andelsboligforeninger indstillede bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til 28 kr.

Dirigenten satte årsrapporten til afstemning. Årsrapporten blev vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen til 28 kr. blev vedtaget med overvældende flertal.

Andelskronen gældende frem til næste ordinære generalforsamling er herefter fastsat til **28 kr.**

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Jørn Munch gennemgik kort budgettet for 2017/2018, der lagde op til uændret boligafgift.

Efter et par afklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 5 a) Ændring af husorden

Administrator Jette Mølholm gennemgik den foreslåede husordensændring, der gav anledning til bevarelse af enkelte opklarende spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5 b) Forslag fra bestyrelsen om ændring i sammensætningen af den månedlige opkrævning pr. 1.10.2018.

Jette Mølholm gennemgik forslaget og efter en debat med argumenter for og imod, blev forslaget sat til afstemning og nedstemt.

Ad 5 c) Forslag fra bestyrelsen om regulering af beløb til hensættelse til fremtid vedligeholdelse for lejlighederne på 3. sal med tilkøbt tagareal.

Jette Mølholm gennemgik kort forslaget, der efter et par afklarende spørgsmål blev vedtaget med overvældende flertal.

Dette betyder, at de andelshavere, der bor i en 3-sals lejlighed med tilkøbt tagareal vil opleve, at den månedlige opkrævning stiger pr. 1.10.2018. Stigningen vil udgøre 30 kr. pr. kvm. pr. år for de kvm. der udgør tagarealet.

Ad 5 d) Forslag om indhentelse af valuarvurdering til brug for fastsættelse af andelskronen ved næste regnskabsår.

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

Der var en længere debat, hvorunder revisor Jørn Munch redegjorde for virkningerne ved overgang til en valuarvurdering.

Der blev fra flere andelshavere oplyst forskellige tal for hvor store fortjenester der ville være ved at overgå til en valuarvurdering.

Dirigenten oplyste, at administrator som følge af forslaget havde været i dialog med en valuar, som også havde foretaget en vejledende screening af ejendommen sidste år, og bedt om endnu en vejledende screening. Denne valuar anslog, at en uofficiel vejledende screeningsvurdering i dag ville ligge i omegnen af 470 millioner kr.

Det skal understreges, at den pågældende vejledende screening ikke er det samme som en valuarvurdering, hvorfor udarbejdelse af en egentlig valuarvurdering kan medføre en prisfastsættelse, som afviger fra screeningen i både opad- og nedadgående retning.

Det blev ligeledes oplyst, at medlemmerne ved overgang til valuarvurdering skulle være klar over, at der ville være behov for en noget større hensættelse til værdiregulering, for at imødegå konjunkturudsving.

Det blev i den forbindelse anført, at valuarvurderinger er den pågældende valuars skøn baseret på markedet for udlejningsejendomme og Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm, hvorfor valuarvurderinger kunne svinge meget afhængig af, hvilken valuar der foretog vurderingen, og der blev opfordret til, at bestyrelsen var opmærksom på dette ved valg af valuar. Bestyrelsen blev opfordret til at anvende en valuar, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med mindre flertal.

Bestyrelsen skal således indhente en valuarvurdering som kan indarbejdes i den førstkommende årsrapport.

Ad 6 Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med maksimal ændring af løbetiden på 3 år.

Dirigenten redegjorde kort for punktet, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7 Valg til bestyrelse.

Dirigenten redegjorde for, at der skulle vælges følgende til bestyrelsen:

3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og
2 suppleanter for en 1-årig periode.

Mikkel Jürs og Per Blicher fra bestyrelsen genopstillede. Derudover opstillede Pernille Thornberg og Sven Uhrenholdt Frenzel.

Efter skriftlig afstemning kunne dirigenten konstatere, at Pernille Thornberg, Mukkel Jürs og Per Blicher var valgt.

Som suppleanter opstillede Winni Lemvig, Sven Uhrenholdt Frenzel og Thomas Dollas.

Efter skriftlige afstemning kunne dirigenten konstatere, at Sven Uhrenholdt Frenzel var valgt.

Da der var stemmelighed mellem Winni Lemvig og Thomas Dollas, blev det ved håndsoprækning afgjort at Thomas Dollas blev valgt som 2. suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Loke Dupont, formand	på valg i 2019
Laura Kramer Fisker	på valg i 2019
Esref Asani	på valg i 2019
Kenneth Faigh	på valg i 2019
Per Blicher	på valg i 2020
Mikkel Jürs	på valg i 2020
Pernille Thornberg	på valg i 2020

Suppleant:

Sven Uhrenholdt Frenzel, 1. suppleant	på valg i 2019
Thomas Dollas, 2. suppleant	på valg i 2019

Ad 8 Valg af administrator og revisor.

Bestyrelsen indstillede til genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S, der herefter blev genvalgt som foreningens administrator.

Bestyrelsen indstillede til genvalg af revisionsfirmaet Redmark, der herefter genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9 Eventuelt.

En andelshaver henstillede til, at der ikke hænges opslag op på og ved foreningens døre.

Søren Weiss redegjorde for sin opfattelse af, hvorledes forløbet omkring sagen med grantræer ved gavlene havde været, hvilket formanden kort responderede på.

Gårdgruppen oplyst, at de igen i år vil arrangere en fastelavnsfest, og de håbede på stor deltagelse.

Ønsker du at være med til at arrangere en event i foreningen eller være med i gårdgruppen, så kontakt dem på gaardgruppen@ab-moenten.dk.

En andelshaver foreslog, at husordenen blev gennemgået og sammenskrevet.

Der blev opfordret til at beboerne ikke benytter gårdgruppens kompostbeholdere til bioaffald. Det er de ikke designet til.

En andelshaver bemærkede, at beboere fra andre foreninger stillede deres storskrald ved A/B Møntens storskrald, fordi det er besværligt for dem at komme af med det i deres egen forening. Bestyrelse blev opfordret til at påtale dette overfor de omkringliggende foreninger.

Da der ikke forelå yderligere til dette punkt blev generalforsamlingen hævet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent: / 2018

Caspar Schultz

I bestyrelsen:

Loke Dupont, formand

Laura Kramer Fisker, næstformand

Kenneth Faigh

Esref Asani

Mikkel Jürs, sekretær

Per Blicher, kasser

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Caspar Schultz

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:29803250-RID:54982998

IP: 86.58.182.34

2018-01-31 16:04:14Z

NEM ID 

Per Blicher

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-671227454894

IP: 89.239.239.28

2018-01-31 16:19:32Z

NEM ID 

Loke Dupont

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-326642772444

IP: 5.103.131.157

2018-01-31 17:45:08Z

NEM ID 

Mikkel Jürs

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-466988586493

IP: 89.239.247.225

2018-02-06 18:25:49Z

NEM ID 

Kenneth Peter Faigh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-870640767695

IP: 89.239.237.122

2018-02-10 20:02:20Z

NEM ID 

Esref Asani

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-519579513253

IP: 192.38.142.111

2018-02-14 08:47:01Z

NEM ID 

Laura Kramer Fisker

Næstformand

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-414888681568

IP: 5.186.122.31

2018-02-15 21:45:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K1KB3-MJHSU-M3YQM-TWTZV-BHVX6-5LIWD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>